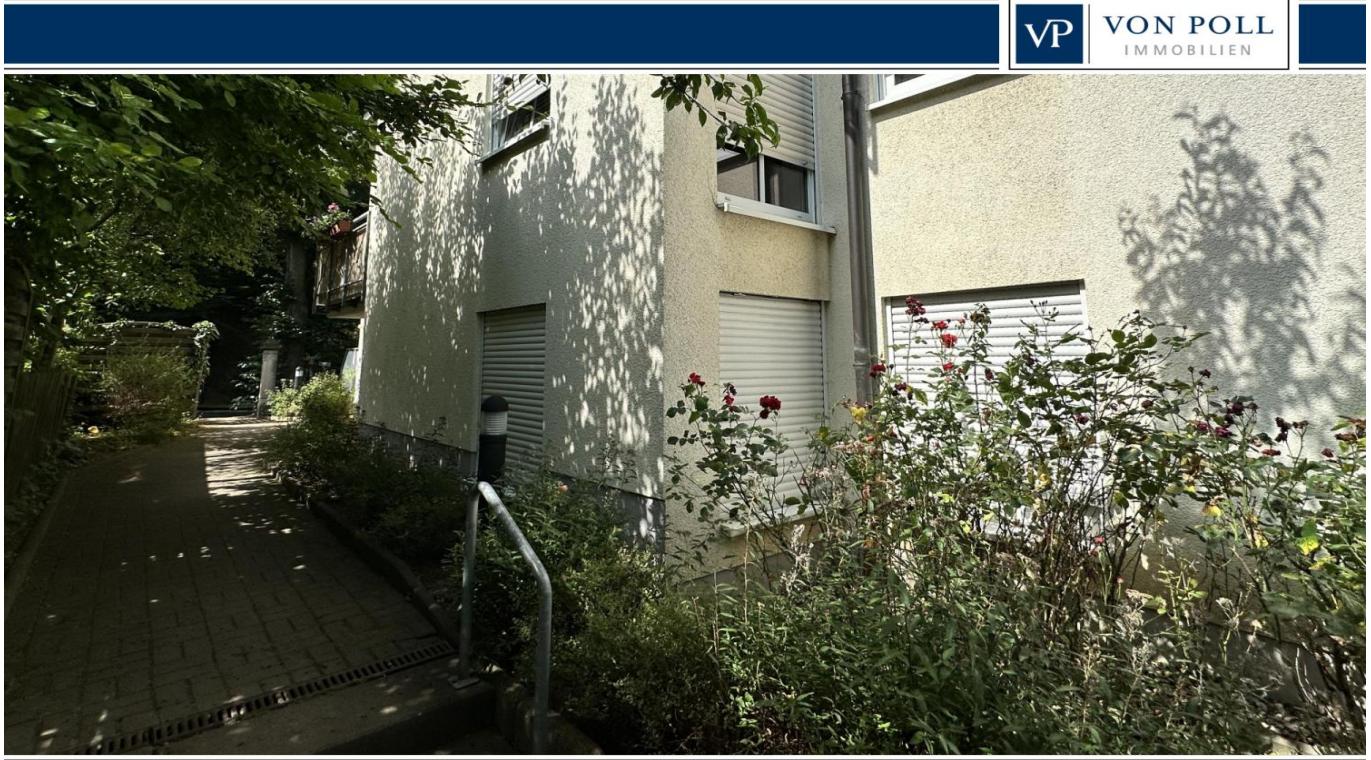


Dresden

## 3-room terrace apartment in a quiet location in Dresden-Plauen

*Property ID: 25441008*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 235.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 76,24 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25441008 - 01187 Dresden

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25441008 - 01187 Dresden**

## At a glance

Property ID	25441008	Purchase Price	235.000 EUR
Living Space	ca. 76,24 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 76 m <sup>2</sup>
Year of construction	1996	Rentable space	ca. 76 m <sup>2</sup>
		Equipment	Balcony

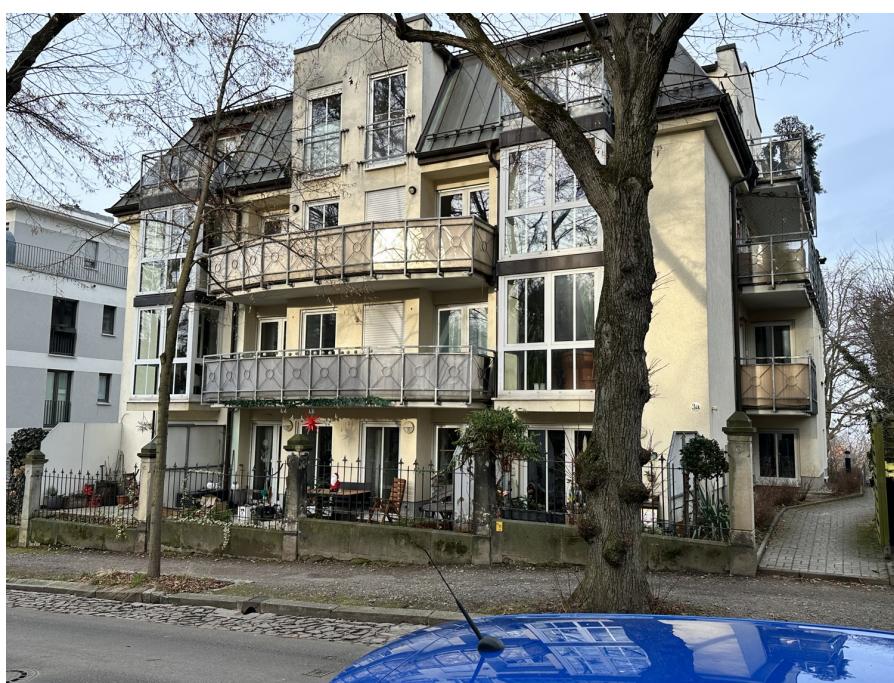
Property ID: 25441008 - 01187 Dresden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	122.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.08.2031	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25441008 - 01187 Dresden

## The property



Property ID: 25441008 - 01187 Dresden

## The property



Property ID: 25441008 - 01187 Dresden

## The property



Property ID: 25441008 - 01187 Dresden

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25441008 - 01187 Dresden**

## A first impression

This well-maintained 3-room apartment is located on the ground floor of a modern apartment building constructed in 1996 in the sought-after Dresden-Plauen district. Currently rented, the unit offers an opportunity for investors seeking a stable investment in a prime location. The apartment boasts a well-designed layout with three comfortably sized rooms that offer versatile living options. The spacious living area, with direct access to the terrace and adjoining small garden, seamlessly blends indoor and outdoor living – a highly desirable feature that is in high demand among both tenants and owner-occupiers. Facing a quiet residential street, the apartment enjoys a pleasant atmosphere. Large windows flood the rooms with natural light, while the ground-level access provides a high degree of convenience – ideal for seniors or young families. With its solid construction, attractive location in Plauen, and existing tenancy, this property represents a stable and sustainable investment.

Property ID: 25441008 - 01187 Dresden

## All about the location

Dresden-Plauen gehört zu den bevorzugten Wohnlagen im Südwesten der Landeshauptstadt und überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur, ruhigem Wohnumfeld und grüner Umgebung. Der Stadtteil erfreut sich bei Singles, Paaren und Familien gleichermaßen großer Beliebtheit – nicht zuletzt wegen seiner hervorragenden Verkehrsanbindung und vielfältigen Nahversorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Straßenbahn- und Bushaltestellen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine direkte Verbindung in die Dresdner Innenstadt, zur TU Dresden sowie zum Hauptbahnhof. Auch der nahegelegene S-Bahn-Haltepunkt „Dresden-Plauen“ bietet schnellen Anschluss in alle Richtungen. Für den Individualverkehr besteht über die B170 und die nahe A17 eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Im direkten Wohnumfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäcker, Apotheken und Drogerien. Ergänzt wird das Angebot durch kleinere Fachgeschäfte, Cafés und Gastronomiebetriebe, die zu einem lebendigen, aber nicht überlaufenen Stadtteilbild beitragen.

Zudem punktet Plauen mit seiner Nähe zu Grünflächen und Naherholungsgebieten wie dem Fichteturm, dem Hohen Stein oder dem Plauenschen Grund – ideale Bedingungen für Freizeit, Sport und Erholung direkt vor der Haustür.

**Property ID: 25441008 - 01187 Dresden**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.8.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**Property ID: 25441008 - 01187 Dresden**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden

Tel.: +49 351 - 21 06 869 0

E-Mail: [dresden@von-poll.com](mailto:dresden@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)